



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO TOLSTOJ, 85 LIMBIATE**

contro:

N° Gen. Rep. **1209/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2018 ore 10,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Ssa Caterina CATERBI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mariella Spozon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)  
Pec: [spozon.7746@oamilano.it](mailto:spozon.7746@oamilano.it)



Beni in **LIMBIATE (MB)**  
Via **Tolstoj, 85** piano 3-S1

**Lotto: 001**  
**CORPO A**  
**Appartamento e cantina**

#### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

##### Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode Giudiziario dott.ssa Monica Ray dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

##### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- |  |    |
|--|----|
| a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti:   | Si |
| b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:   | Si |
| c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:  | Si |
| d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: | Si |
| e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:  | Si |
| f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:   | Si |
| f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore:   | /  |

**Creditori procedenti:** **CONDOMINIO TOLSTOJ, 85 LIMBIATE (91014610157)**  
**debitore:** [REDACTED]

Creditore Iscritto non intervenuto: UNICREDIT SPA (00348170101)

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A**

**sito in Via Tolstoj, 85 Limbiate (MB)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** [REDACTED]

**Piena proprietà**

nato in Milano il 09/09/1972

**Identificato al catasto Fabbricati:**

scheda catastale- Data presentazione 11/11/1968 n. T274627



**Appartamento** e cantina Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate  
indirizzo **Via Tolstoj, 85 Limbiate (MB)**  
**foglio 37, mappale 156, subalterno 13**, piano 3-S1, **categoria A3** (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 4, rendita € 247,90.

**Derivante da:**

è pervenuto all'attuale proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà per **ATTO DI COMPRAVENDITA** [redacted] Giovanni Averoldi in Monza trascritto a Milano 2 il 28/02/2006 al [redacted] e registrato a Monza 1 il 24/02/2006 [redacted]

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,70**

**Coerenze in contorno da nord in senso orario:**

dell'appartamento: spazio comune, appartamento interno 14, cortile e via Tolstoj  
del vano cantina: cantina n. 14 e corridoio comune.

**Si conferma la Conformità catastale del corpo A.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:** L'unità immobiliare è situata in zona periferica di Limbiate (MB) vicino alle Piscine comunali.

**Area Urbanistica:** mista con prevalenza residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste con prevalenza residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Attrazione paesaggistiche:** nessuna

**Attrazione storica:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** tram linea Milano-Mombello

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in via Via Tolstoj, 85 Limbiate (MB)**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla proprietà.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Monza Brianza – ufficio Territoriale di Desio – **NON** risultano registrati contratti di locazione a nome del debitore.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* nulla di rilevato

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla di rilevato



- 4.2** Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:  
come da certificati ipotecari allegati agli atti di causa e ispezione ipotecaria del 24/04/2018

**4.2.1 Iscrizioni:**

1- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 28/02/2006 ai nn. 29351/6721 a favore di UNICREDIT Banca SPA (00348170101) ora UNICREDIT SPA per € 327.000,00 a garanzia di un finanziamento € 109.000,00 contro [REDACTED] debitore esecutato, derivante da Atto Notaio Giovanni Averoldi di Monza del 22/02/2006 [REDACTED]

**Dati precedenti relativi al corpo A**

**4.2.2 Pignoramento:**

**1** - Trascritto all'ufficio provinciale di Milano 2 il 27/06/2017 ai nn. 77650/50032 a favore di **CONDominio TOLSTOJ. 85** di LIMBIATE (91014610157) contro [REDACTED] debitore esecutato, per la quota di proprietà di 1/1. derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO del 20/04/2017 Rep. n. 17842.

**Dati precedenti relativi al corpo A**

**4.2.3 Altre trascrizioni: /**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**  
ispezione ipotecaria del 24/04/2018

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 297,00

1 ipoteca volontaria € 35 taxa ipotecaria  
1 pignoramento € 262

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**amministratore SIA GROUP AMMINISTRAZIONI SRL di Varedo (tel. 0362/581580)**

spese condominiali annue circa € 815,00

Al 18/06/2018 risultano scadute rate pari a € 1.130,00 per 2016/2017 (compreso straordinarie) e € 815,00 per 2017/2018

Note: da informazioni presso l'Amministratore la copertura dell'edificio, in buone condizioni, potrebbe essere in lastre di Eternit, è inoltre confermata la presenza di Eternit sulla copertura del fabbricato Box esterno.

**Identificativo corpo A**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'u.i si trova al piano terzo raggiungibile con ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica: non redatta**



**Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla di rilevato

**Avvertenze ulteriori:** Nulla

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'appartamento con relativa cantina è pervenuto all'attuale proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà per **ATTO DI COMPRAVENDITA** [redacted] Notaio Giovanni Averoldi in Monza trascritto a Milano 2 il 28/02/2006 al [redacted] e registrato a Monza 1 il 24/02/2006 [redacted] da [redacted]

Ad [redacted] il bene è pervenuto con atto di rogito del Notaio Giovanni Ripamonti di Milano in data 20/12/1985 [redacted] trascritto a Milano 2 il 20/01/1986 a [redacted] debitamente registrato a Milano Atti Pubblici il 17/01/1986.

### Dati precedenti relativi al corpo A

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nella trascrizione dell'atto di compravendita, con riferimento alla normativa urbanistica L. n. 47/85 art. 40, il venditore dichiara che il fabbricato di cui fa parete l'appartamento in parola è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Presso il Comune di Limbiate sono state reperite le seguenti pratiche:

Nulla osta n. 17835 del 08/10/1963

Abitabilità del 1968

### 7.1 Conformità edilizia

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato non risultano difformità nella sagoma e nella disposizione planimetrica dei locali, mentre risultano lievi difformità nelle misure interne dei singoli locali rispetto alla planimetria del nulla osta del 1963.

Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, sono state già valutate nella proposta del valore di cessione.

Per quanto non è stato possibile reperire si pone a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali.

Note:

*Per difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni, non riscontrate e non segnalate dall'amministratore del condominio, si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento per la regolarizzazione di tipo condominiale*

### Dati precedenti relativi al corpo A

### 7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. 62/2014 Variante generale in corso
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	/
Se sí, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON VERIFICABILE
Se sí, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non Specificato
Se sí, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sí, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile identificato con la lettera D nella lottizzazione approvata il 02/08/1962 "Quartiere Villoresi".

**Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi al corpo A**

#### Descrizione immobile

L'immobile di 7 piani fuori terra e 2 interrati prospetta su via Tolstoj e su spazi comuni l'unità immobiliare è posta al piano terzo con un balcone prospettante su via Tolstoj e uno su cortile.

L'edificio fa parte di un Condominio.

Non si è rilevata la presenza di una Portineria.

L'unità immobiliare è composta da una cucina, un soggiorno e una camera, oltre servizi (bagno).

Altezza unità immobiliare circa m 3,00, altezza cantina circa m 2,60. La porta di ingresso all'appartamento è blindata.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente l'impianto di climatizzazione. La manutenzione generale dell'edificio e dell'appartamento è discreta.

#### 1. Quota e tipologia del diritto:

1/1 di

**Piena proprietà**

nato in Milano il 09/09/1972



**Corpo A: appartamento e cantina**

Superficie complessiva di circa **mq 74,00** compreso mq 8,37 di superficie convenzionale per due balconi e una cantina. Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: per quanto possibile rilevare visivamente e da atti reperiti in Comune:

Balcone	in cemento armato (c.a.) con pavimentazione in piastrelle
Strutture verticali	materiale: in c.a.
Strutture orizzontali	Travi in c.a., solai con travetti in c.a misti e laterizio gettato in opera
Scale	Scale in c.a. con rivestimento in marmo
Copertura	a falde.

## Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: in pvc con doppi vetri protezione: tapparella in plastica (elettriche) condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente e a libro, in legno condizioni: discrete
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in ceramica e finto parquet nel solo soggiorno condizioni: discreta
Impianti:	Elettrico: da una prima visione: a norma. Non sono state reperite le certificazioni di conformità. Riscaldamento: autonomo con radiatori in ghisa e in alluminio e caldaia in cucina Gas: metano
Ascensore	Presente

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

**Calcolo superfici corpo A:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale arrotondata	Coefficienti	Superficie equivalente arrotondata mq
<b>RESIDENZIALE così composto:</b>	<b>sup lorda di pavimento</b>	<b>65,77</b>	<b>1,00</b>	<b>65,77</b>
Cucina	slp	11,44	<b>1,00</b>	
Camera	slp	18,28	<b>1,00</b>	
soggiorno	slp	21,73	<b>1,00</b>	
Disimpegno ingresso	slp	7,72	<b>1,00</b>	
wc	slp	6,64	<b>1,00</b>	
Balconi	snr	13,20	1/2	<b>6,60</b>
cantina	snr	6,60	1/4	<b>1,65</b>



Superficie commerciale <b>arrotondata</b>	<b>74,00</b>
---	--------------

**Accessori:** /

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo e, per quanto non possibile, dalla scheda catastale; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, eventuale presenza di eternit, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

### Si sono comparati i seguenti valori:

- **Quotazioni Agenzia delle ENTRATE** zona di riferimento periferica Comune di Limbiate, valutando i valori espressi dall'Agenzia del territorio (prendendo ad esempio abitazioni civili stato conservativo normale) €/mq 1.250,00-1.500,00

- **Quotazioni Borsino Immobiliare** fascia media €/mq 1.140,00

e dall'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di Limbiate Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari - 2° semestre 2017, agenzie immobiliari di zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda compreso sup.equivalente	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	<b>Appartamento e cantina</b> piano terzo - S1	74,00	<b>1.100,00</b>	<b>81.400,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 4.070,00**



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
già considerate nel valore di stima

**Spese condominiali** insolute due anni precedenti **-€ 1.945,00**  
Giudizio di comoda divisibilità: NO

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**CORPO A: appartamento e cantina**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**libero**": arrotondato **€ 75.300,00**

Data generazione: 23/07/2018

L'Esperto alla stima  
**Mariella Sporzon**





## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO TOLSTOJ, 85 LIMBIATE**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1209/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2018 ore 10,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ssa Caterina CATERBI**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**INTEGRAZIONI**

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R611602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)  
Pec: [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



Beni in **LIMBIATE (MB)**  
Via **Tolstoj, 85** piano 3-S1

**Lotto: 001 CORPO A**  
**Appartamento e cantina**

A seguito:

- dell'intervento del Creditore DOBANK SPA (00390840239) depositato telematicamente il 15/06/2018;
- della migliore indicazione delle coerenze dell'appartamento, si aggiorna la precedente perizia, nei soli punti evidenziati di seguito.

**Creditori procedenti:** CONDOMINIO TOLSTOJ, 85 LIMBIATE (91014610157)  
**debitore:** [REDACTED]

**Creditore Interventuto:** DOBANK SPA (00390840239)

Creditore Iscritto non intervenuto: UNICREDIT SPA (00348170101)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

sito in **Via Tolstoj, 85 Limbiate (MB)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Milano [REDACTED] **Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

scheda catastale- Data presentazione 11/11/1968 n. T274627

**Appartamento** e cantina Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate

indirizzo **Via Tolstoj, 85 Limbiate (MB)**

**foglio 37, mappale 156, subalterno 13**, piano 3-S1, **categoria A3** (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 4, rendita € 247,90.

**Derivante da:**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** [REDACTED] Notaio Giovanni Averoldi in Monza trascritto a Milano il 28/02/2006 al [REDACTED]

**Coerenze dell'appartamento:**

a nord e ovest, cortile; a sud, vano scala; a est, altra proprietà della medesima "ditta";

**Si conferma la Conformità catastale del corpo A.**

Data generazione integrazione: 03/08/2018

L'Esperto alla stima  
**Mariella Sporzon**



MODULARIO  
[ F. - Car. S. T. - 315 ]

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1938, N. 652)

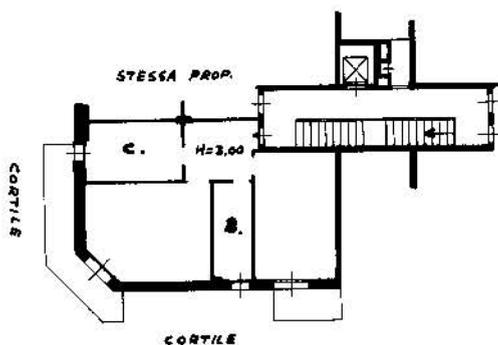
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIMBIATE Via TOLSTOI

Ditta YOLPI FRANCESCO N. A CANNETO S/OGLIO IL 17-9-911

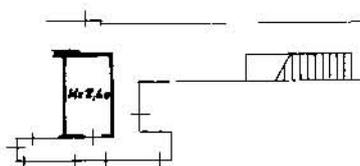
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

serie "0" - N. 0950068

## PIANO TERZO



## CANTINATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

11 NOV 1968

Compilata dall' Ing. Ugo Chiamenti  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di MILANO

DATA 11 NOV 1968

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2018 - Comune di LIMBIATE (E591) - < Foglio: 37 - Particella: 156 - Subalterno: 13 >  
VIA LEONE TOLSTOJ n. 85 piano: 3-SU;

Ultima planimetria in atti

ATTO REGISTRATO A MONZA IL 24/02/2006 AL NUMERO 2026  
SERIE 1T

N.107520 Rep.  
Milano, 22 febbraio 2006.

N.36329 Racc.

**COMPRAVENDITA  
per scrittura privata**

Fra i sottoscritti:

**Parte Venditrice:**

Il signor [redacted]  
[redacted] domiciliato per la carica in Milano, [redacted] quale interviene alla presente scrittura esclusivamente quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società:

- [redacted]  
[redacted] via Cappuccini n. 20, capitale sociale Euro 780.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano e codice fiscale [redacted]  
[redacted]

munito di poteri in forza del vigente Statuto Sociale.

**Parte Acquirente:**

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

si stipula e conviene quanto segue  
la Società ' [redacted] a  
mezzo del suo legale rappresentante, come sopra evidenziato  
cede e vende la piena proprietà  
al signor [redacted] che

accetta ed acquista

**NOMINATIVAMENTE**

**In Comune di Limbiate [MI]**, nello stabile condominiale sito in via Tolstoj n. 85, la seguente porzione immobiliare:

appartamento posto al piano terzo, composto di due vani oltre i servizi ed annesso un vano di cantina al piano cantinato;

il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 37, mappale 156, subalterno 13, via Tolstoj n.85, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, vani 4, Rendita Catastale Euro 247,90.

**COERENZE in contorno da nord in senso orario:**

**dell'appartamento:** ingresso di fronte alla rampa di scale per chi sale; appartamento interno 14, androne ed area condominiale; via Tolstoj;

**del vano di cantina:** cantina n. 14 e sugli altri lati corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'unità immobiliare in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1117.

A migliore identificazione di quanto in contratto, le parti allegano alla presente scrittura, sotto la lettera "A", relativa planimetria catastale.

Questa vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 95.000,00 (novantacinquemila e zero centesimi) somma che la parte venditrice dichiara di

avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e pagato, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. La presente vendita viene fatta ed accettata ai seguenti

#### **PATTI GENERALI**

1) Quanto in oggetto è dedotto in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con fissi ed infissi a' sensi di legge, e con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, così come spetta alla parte venditrice in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

2) La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio dello stabile di via Tolstoj n. 85.

3) Proprietà, possesso e materiale godimento dell'unità immobiliare in contratto si trasferiscono con la firma della presente scrittura; da oggi, pertanto, saranno a favore ed a carico della parte acquirente i frutti ed i pesi relativi.

4) La parte venditrice come sopra rappresentata, presta ogni garanzia di legge ed in particolare quella di evizione; garantisce inoltre che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera disponibilità, garantendone altresì la libertà da oneri reali e personali, in ispecie da trascrizioni pregiudizievoli e vincoli ipotecari.

5) La parte venditrice dichiara come sopra rappresentata che quanto in contratto è pervenuto alla Società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 9 maggio 1984 n. 17842 di Rep. in autentica Notaio Dr. Leonardo Soresi di Milano, registrato a Milano - Atti Privati - in data 22 maggio 1984 al n. 30323 Serie 2 e trascritto presso la C.RR.II. di Milano 2 in data 30 maggio 1984 con i nn. 36598/29368; con atto in data 20 dicembre 1985 n. 62801/4367 di Rep. a rogito Notaio Dr. Giovanni Ripamonti di Milano, debitamente registrato a Milano in data 7 gennaio 1986 al n.898 serie I, e trascritto presso la C.RR.II. di Milano 2 in data 20 gennaio 1986 con i nn. 9208/7566 [REDACTED]

A detti atti, e agli atti nello stesso richiamati, le parti fanno pieno riferimento tanto per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto quanto per patti, condizioni e servitù in essi contenuti e richiamati e che qui debbono aversi per integralmente riportati e trascritti.

6) Agli effetti della Legge n. 151 del 19 maggio 1975:

- il signor [REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentata, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonchè le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967.

La parte venditrice come sopra rappresentata dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

8) Spese e imposte del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalle vi-

genti norme in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché dell'imposta di cui all'articolo 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modificazioni.

Al fine di conseguire le agevolazioni suddette le parti dichiarano che la porzione d'immobile qui acquistata non presenta le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara inoltre:

a) di voler stabilire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza nel Comune di Limbiate);

b) di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione in detto Comune;

c) di non essere titolare, neppure per quote, (anche in regime di comunione legale dei beni), su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso (o dal coniuge) con le agevolazioni di cui all'articolo 3 comma 131 Legge 549/95 e successive modificazioni, ovvero di cui agli art. 1 L. 168/82, art. 2 D.L. 12/85 convertito con modificazioni dalla L. 118/85, art. 3 comma 2 L. 415/91, art. 5 commi 2 e 3 dei D.L. 14/92, 237/92, 293/92, art. 2 commi 2 e 3 del D.L. 348/92, art. 1 commi 2 e 3 D.L. 388/92, art. 1 commi 2 e 3 D.L. 455/92, art. 1 comma 2 D.L. 16/93 convertito con modificazioni dalla L. 75/93 e art. 16 D.L. 155/93 convertito con modificazioni dalla L. 243/93.

Prende atto la parte acquirente che, qualora l'immobile acquistato col presente atto, venga ceduto, a titolo oneroso o gratuito, prima del decorso del termine di 5 (cinque) anni da oggi, saranno dovute le imposte nella misura ordinaria con una soprattassa del 30% (trenta per cento) delle imposte stesse e ciò a meno che il richiedente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con il presente atto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor GIOVANNI AVEROLDI Notaio residente in Monza, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, ATTESTO che sono state in mia presenza apposte le sottoscrizioni finali, marginali e sull'allegato "A" dai signori:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ esclusivamente quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società:

- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ capitale sociale Euro 780.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano e codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

munito di poteri in forza del vigente Statuto Sociale.

- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Attesto altresì io Notaio che il signor [REDACTED] nella sua citata qualità da me previamente ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ha reso alla mia presenza la dichiarazione prevista dal Testo Unico del 6 giugno 2001 n. 380 e dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed inserita nel testo che precede.

Milano, via della Spiga n.50

22 (ventidue) febbraio 2006 (duemilasei)

[REDACTED]

DP MONZA E BRIANZA - UT DESIO <dp.monzabrianza.utdesio@agenziaentrate.it>

25/6/2018 13:44

## RG 1209/2017 CONDOMINIO LIMBIATE VIA TOLSTOJ 85

A arch.mspo@libero.it

Buongiorno,  
comunico che a nome di :

~~Mariella Sporzon - [REDACTED]~~, non risultano contratti di locazione registrati

Cordiali saluti

IL CAPO TEAM ATTI n. 1 (\*)

Firmato Giulio Mugnosso

"(\*) Su atto di delega del Direttore Provinciale, Vincenzo Gentile - Prot. n 2015/177/RAD del 21/12/ 2015"

*Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Monza e della Brianza - Ufficio territoriale di Desio*

*Via Carlo Porta n. 29 - 20832 - Desio (MB)*

*Tel. 039.9896.605/111 - Fax 039.9896.603 - e-mail: [dp.MonzaBrianza.utDesio@agenziaentrate.it](mailto:dp.MonzaBrianza.utDesio@agenziaentrate.it)*

### Clausola di riservatezza

*Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.*

Da: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it) [[arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)]

Inviato: giovedì 21 giugno 2018 11:56

A: DP MONZA E BRIANZA - UT DESIO

Oggetto: RG 1209/2017 CONDOMINIO LIMBIATE VIA TOLSTOJ 85

Buongiorno

in qualità di CTU per l'esecuzione immobiliare in oggetto sono a richiedere copia di eventuali contratti di locazione a nome di

~~Mariella Sporzon - [REDACTED]~~

immobile via Tolstoj 85 quale dante causa

allego nomina carta identità e Trascrizione pignoramento

arch. Mariella Sporzon

cell. 3297504308

sia group

---

**Da:** arch.mspo@libero.it  
**Inviato:** lunedì 18 giugno 2018 11:07  
**A:** sia group  
**Oggetto:** Fwd: RG 1209/2017 CONDOMINIO TOLSTOJ/[REDACTED]  
**Allegati:** 1741616sNOMINA.pdf

sollecito

----- Messaggio originale -----

**Da:** arch.mspo@libero.it  
**A:** INFO@siagroupamministrazioni.it  
**Data:** 11 giugno 2018 alle 11.45  
**Oggetto:** Fwd: RG 1209/2017 CONDOMINIO TOLSTOJ/[REDACTED]

Buongiorno sono a sollecitare quanto richiesto, grazie

MS

----- Messaggio originale -----

**Da:** arch.mspo@libero.it  
**A:** INFO@siagroupamministrazioni.it  
**Data:** 31 maggio 2018 alle 11.49  
**Oggetto:** RG 1209/2017 CONDOMINIO TOLSTOJ/[REDACTED]

Buongiorno

In qualità di perito nominato dal Tribunale per la redazione della stima immobile in Limbiate via Tolstoj 85 nei confronti di [REDACTED] sono a richiedere le seguenti informazioni:

- spese gestione immobile annue 815,00
- spese straordinarie previste /
- millesimi di proprietà 31,70
- eventuale certificazione energetica APE/ACE dell'immobile NO
- indicazioni su eventuale presenza di eternit PRESENZA ETERNIT SU BOX ESTERNA
- insoluti due anni precedenti (eventualmente faccio riferimento a quanto in atti) 1130 16/17  
+ STRAORD. 815 18/18

ringrazio e saluto (allego mia nomina)

arch. Mariella Spozzon

cell. 3297504308

1130 16/17  
815 18/18  
1945



È fatto obbligo di :

Invitare il Tecnico comunale, sul posto, prima di dare corso ai lavori ;

Presentare denuncia al locale Ufficio Imposte di Consumo ;

Presentare domanda di sopralluogo per visita sanitaria ai lavori

ultimati ;

Uniformarsi alle disposizioni vigenti per la formazione del nuovo

Catasto Urbano.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune come ai terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza della legge, regolamenti, norme e convenzioni sopraccitate, della fedele esecuzione del progetto depositato, dell'esecuzione degli eventuali ordini di demolizione o riduzione della costruzione emanati dalla Autorità competente a sensi di legge o di regolamento, nonché della riduzione in ripristino del suolo e sottosuolo pubblico e relativi manufatti. L'amministrazione Comunale si riserva di imporre le tasse speciali e gli eventuali diritti, oneri e canoni che risulteranno applicabili ad opere ultimate, e l'enzue dei relativi regolamenti.

Il presente nulla osta ha la validità di sei mesi.

Limbiate, // 8 OTT 1963

IL SINDACO



N. 21294

di prot.

COMUNE DI LIMBIATE  
PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda in data 26 ottobre 1967

, presentata

da (1) **Geom. Francesco Volpi**

residente in **Milano - Via Filippo Caccano 13**, tendente ad  
ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio Urbano (2)

**NUOVA COSTRUZ.**

sul mapp. 2

di proprietà del richiedente stesso,

sito in via **Polstori**

e costituito: di	n. 84	locali utili	
	n. 28	accessori	
	n. 35	disimpegni	appartamenti n. 28
	n. 58	altri vani	

e le fornite prove di pagamento della tassa di concessione governativa  
e dei diritti comunali inerenti all'oggetto della presente;

Visti i referi del Tecnico Comunale in data **5 novembre 1967**  
dall'Ufficiale Sanitario in data **10 gennaio 1968** dai quali risulta

... che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto che or-  
tenne il nulla osta alla esecuzione in data **8 ottobre 1963**  
ai sensi dell'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con

R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

1) Se al tratto di legge rappresentata specificare tale qualità  
2) Costituito, ampliato o inglobato.

— che sono state osservate le norme del suddetto Testo Unico, quelle dei locali regolamenti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel nulla osta alla costruzione;

— che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità;

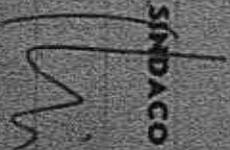
#### DICHIARA

abitabile la costruzione di cui sopra e ne è autorizzato a tale fine l'occupazione, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che a terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e di condanne particolari.

La costruzione di cui trattasi ha una superficie coperta di mq. **299.-** e non ha carattere di lusso ai sensi della legge 2-7-1949 - n. 408 e D.M. 7-1-1950

Li, 10 Gennaio 1968

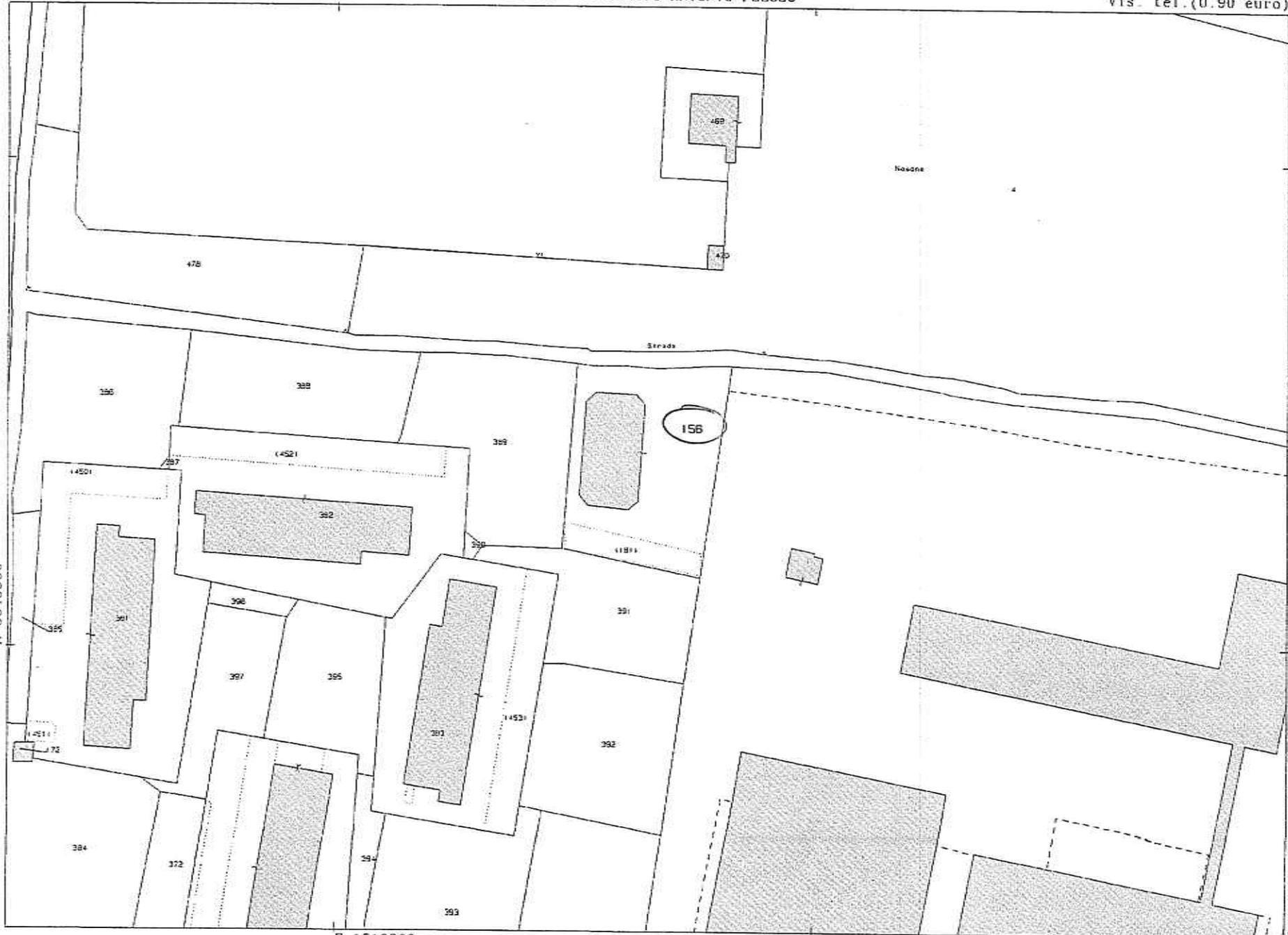
IL SINDACO





Firmato Da: GIUSEPPE BRENZONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b7aa3

N=5048500



E=1510000

1 Particella: 156

Comune: LIMBIATE  
 Foglio: 87  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 10-Lug-2017 11:14:54  
 Prot. n. T99315/2017

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T278250 del 24/04/2018

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente SPRMLL per conto di 80151430156

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LIMBIATE (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 37 - Particella 156 - Subalterno 13

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:  
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 24/04/2018

---

**Elenco immobili**

Comune di LIMBIATE (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0037 Particella 00156 Subalterno 0013

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 14667 Registro Generale 29350  
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 107520/36329 del 22/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 29351  
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 107521/36330 del 22/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 27/06/2017 - Registro Particolare 50032 Registro Generale 77650  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 17842 del 20/04/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
IMMOBILE IN LIMBIATE VIA TOLSTOJ, 85 PIANO TERZO-S1**

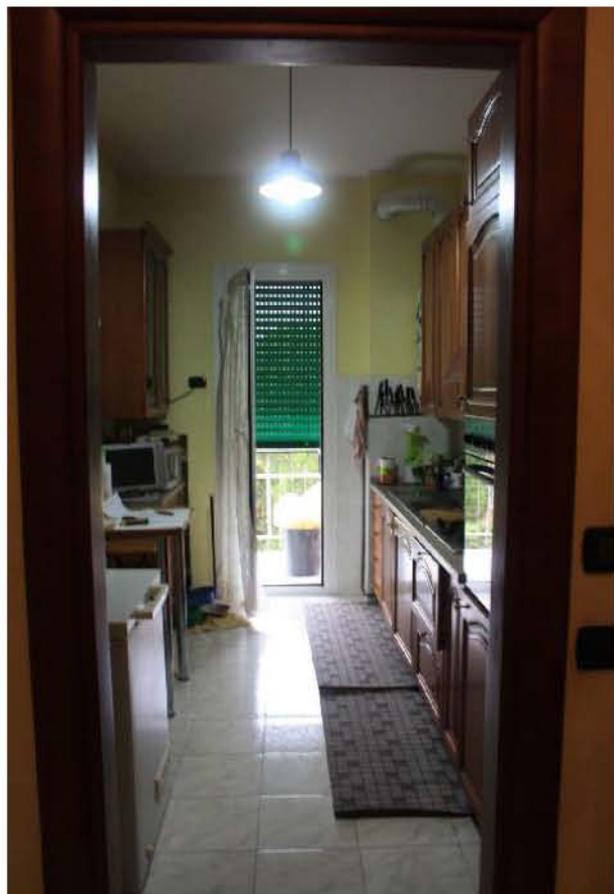
viste esterne



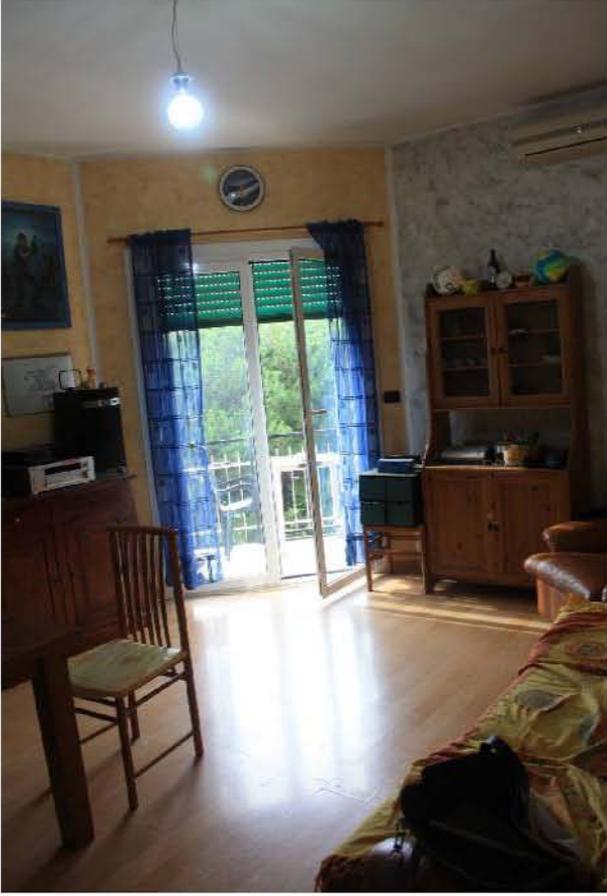
*ingresso condominio e pianerottolo al piano*



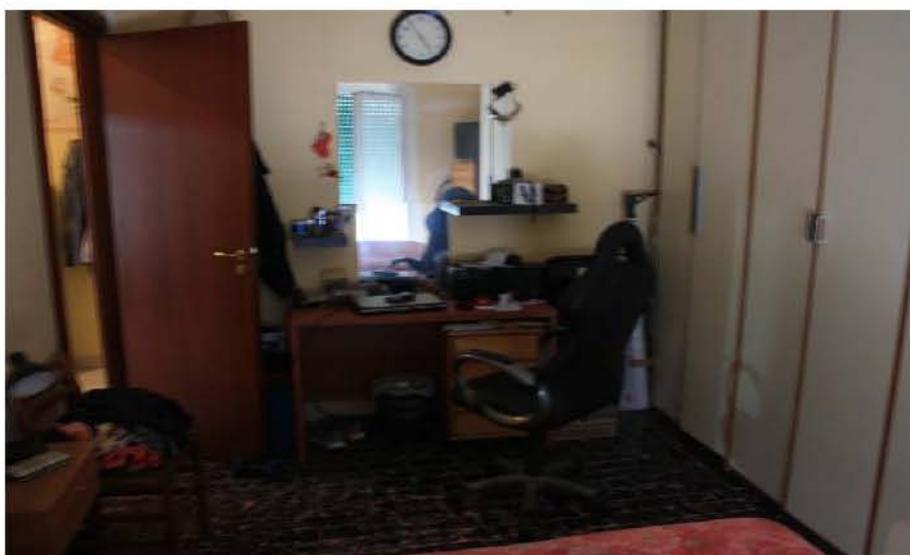
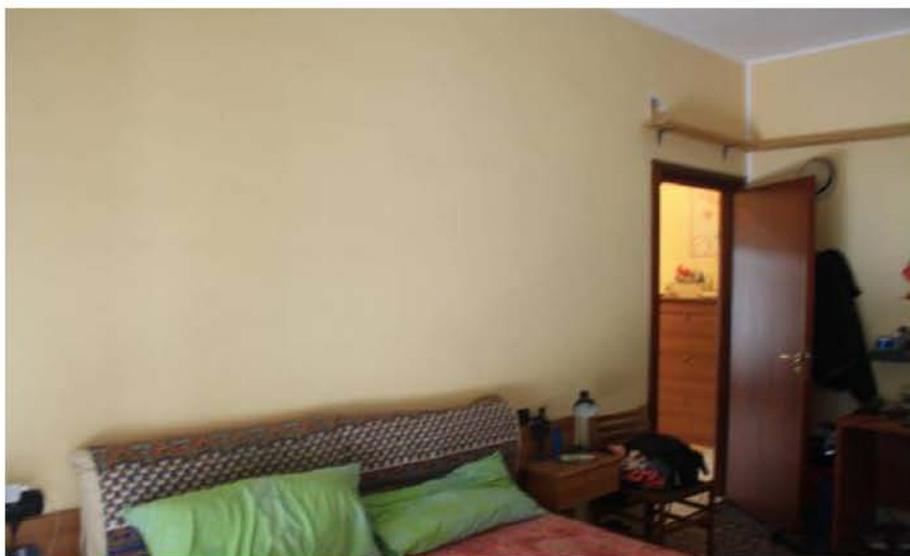
*disimpegno ingresso appartamento e cucina*



*soggiorno*



*camera matrimoniale*



*bagno*



*cantina (nr.13 davanti il nr. 9)*

